



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“ 2. Teilbebauungsplan 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 B
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“
2. Teilbebauungsplan

1. vereinfachte Änderung und Ergänzung

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung umfaßt die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstück 828 (tlw.) und
Gemarkung Hünsborn, Flur 24, Flurstücke 503 (tlw.), 588 (tlw.) und 555 (tlw.).

Durch diese vereinfachte Änderung und Ergänzung wird ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7A „Industriegebiet Auf der Mark“, 1. Teilbebauungsplan überplant.

2. Bestehendes Planungsrecht

rechtskräftig seit:

Bebauungsplan Nr. 7 A	
„Industriegebiet Auf der Mark“, 1. Teilbebauungsplan	25.07.1989
- 1. Änderung	19.09.1990
- 2. Änderung	12.02.1990
- 3. vereinfachte Änderung	22.07.1992

Bebauungsplan Nr. 7 B
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan 10.07.1995

3. Ziel und Inhalt der Planänderung

Die zwischen dem Fischpicketal und der Straße „Zum Eichstruck“ gelegenen, stark hängigen Industrieflächen sollen im Zuge der Baureifmachung mit Bodenmassen aus anderen Bereichen des Industriegebietes aufgefüllt werden (die Hinweise zu Geländeauflösungen auf der Planzeichnung sind zu beachten!). Neben einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der festgesetzten Industriefläche werden so die Möglichkeiten zur Anbindung der Grundstücke an die Straße „Zum Eichstruck“ erheblich verbessert; der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken kann erheblich reduziert werden.

Im Bereich des Fischpicketals entstehen durch diese Auffüllung jedoch zusätzliche Böschungsflächen in einem Bereich, der im Bebauungsplan Nr. 7 A „Industriegebiet Auf der Mark“, 1. Teilbebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Naßwiesen, die einer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen“ festgesetzt ist. Gleichzeitig wird das gesamte Fischpicketal mit der Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB“ überlagert.

Die neu entstehenden Böschungsflächen werden vollständig als private Grünflächen mit Bindungen für das Anpflanzen von standortgerechten Baum- und Straucharten festgesetzt, wobei der vorhandene Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten ist. Neben einem landschaftsgerechten Übergang von der Industriefläche zum eigentlichen Fischpicketal wird durch die Anpflanzungen auch eine Sicherung der Böschungsflächen erzielt.

Die Böschungsflächen werden nicht festgesetzt, sondern lediglich nach derzeitigem Kenntnisstand dargestellt, damit zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen an die tatsächlichen Erfordernisse ohne Änderung des Bebauungsplanes erfolgen können (z. B. kleinere Böschungen). Eine Ausweitung der Böschung in das Fischpicketal wird durch die Festsetzung derzeit vorhandenen Geländehöhen am Böschungsfuß verhindert.

Da die entstehenden Böschungsflächen teilweise in die bisher festgesetzte Industriefläche reichen, wird die Baugrenze entlang der Straße „Am Eichstruck“ um durchschnittlich 2 Meter in Richtung der Erschließungsstraße verschoben, so daß die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche weitestgehend erhalten bleibt.

Die bisher öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Neuanlage einer Laubholzmischpflanzung/Straucharten) zwischen der Straße „Zum Eichstruck“ und dem Fischpicketal wird soweit nach Osten verschoben, daß sie die Verlängerung der öffentlichen Grünfläche zwischen der Straße „Zum Eichstruck“ und dem Wörmicketal bildet. In diesem Bereich, in dem zukünftig eine Grundstücksgrenze liegen soll, entstehen durch die Geländeauffüllung neue Böschungsflächen. Eine allgemeine Zugänglichkeit dieser Flächen ist nicht vorgesehen, so daß eine Festsetzung als private Grünfläche zwischen den festgesetzten Industrieflächen erfolgt.

Im Bereich des Wendehammers werden die voraussichtlich entstehenden Böschungsflächen zwischen den Industriegrundstücken ebenfalls als private Grünfläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der Erschließungsstraße bleibt unverändert erhalten

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen im Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 B bleiben unverändert.

Durch die Änderung des „Abstandserlasses“ einschließlich der „Abstandsliste“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – V B – 8804.25.1 (V Nr. I/98)) wurde die Änderung der zulässigen Betriebsarten erforderlich. Die Anpassung an die neue Abstandsliste wurde jedoch so durchgeführt, daß möglichst alle bisher zulässigen Betriebsarten auch weiterhin zulässig sind und die bisher ausdrücklich unzulässige Betriebsarten der allgemein zulässigen Abstandsklassen weiterhin unzulässig bleiben.

Das entlang der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 7 B festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger wird an den Fuß der neu entstehenden Böschung verlegt, damit durch die Auffüllung des Geländes keine übermäßig große Überdeckung der ggf. zukünftig zu verlegenden Versorgungsleitungen erfolgen muß.

4. Grünordnung

Im Bestandsplan zu dem vom Gemeinderat am 03.10.1988 beschlossenen landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 7 A ist der von den Geländeauffüllungen betroffene Bereich nicht vollständig als wechselfeuchte Talwiese, sondern auch als Grünland dargestellt. Der Maßnahmenplan zum v. g. landschaftspflegerischen Begleitplan zeigt, daß ursprünglich eine räumliche Trennung dieser beiden konkurrierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Erhalt der Naßwiese – Anpflanzen von Gehölzen) vorgesehen war. Im Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan war für einen großen Teilbereich, der von der neu entstehenden Böschung betroffen ist, nicht der Erhalt einer Naßwiese vorgesehen, sondern die Anlage einer Grünfläche mit Bindungen für das Anpflanzen standortgerechter Baum- und Straucharten aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes sowie der Landschaftsgestaltung. Durch diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 B wird also eine detaillierte Umsetzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes vorbereitet. Die durch die Geländeauffüllungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die danach erfolgenden Anpflanzungen auf dieser Fläche sowie die geringfügige Erweiterung der festgesetzten Grünflächen zwischen den zukünftigen Grundstücken nur zum Teil ausgeglichen. Auf Empfehlung der Unteren Landschaftsbehörde sollen für die Bepflanzung der Grünflächen jedoch nicht die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen dreijährig verschulten Forstpflanzen (Seite 15 – Kostenaufstellung – öffentliche Grünflächen, Pos. 3) verwendet werden, sondern zweimal verpflanzte Gehölze.

Die für den Verlust von ca. 4.000 qm feuchter bis nasser Grünlandfläche unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen (Bepflanzung der Böschungsflächen mit größeren Gehölzen als im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehen, Festsetzung von ca. 600 qm zusätzlicher Anpflanzungsfläche) erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Biggetal durchgeführt. Die Festsetzung der hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen erfolgt im noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 48 „Biggetal – Gerlingen/Wendenerhütte“.

Teilflächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 7 b „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung							
Bisherige Festsetzung				Planung			
Nutzung	FW	m ²	FWF	Nutzung	FW	m ²	FWF
Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Naßwiese, die einer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8	4.000	32.000	Feldgehölz	7	4.000	28.000
Summe Bisherige Festsetzung		4.000	32.000	Summe Planung			28.000
FW: Funktionswert der Nutzung				abzüglich Summe Bisherige Festsetzung			- 32.000
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			- 4.000

Diese Begründung zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan wurde mit Beschuß des Gemeinderates vom 14.12.1999 gebilligt.

Wenden, 30.12.1999



(Bürgermeister)



(Schriftführer)